



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Weijpoort 70, Nieuwerbrug aan den Rijn

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners



Sfeervolle woonboerderij 'Ouders Voorzorg' met veel schuurruimte

Aan de rand van het dorp ligt deze karakteristieke woonboerderij 'Ouders Voorzorg' met achterhuis, hooiberg en diverse schuren ca. 590 m². Omgeven door een gezellige landelijke tuin, een boomgaardje met diverse fruitopstanden. Via een inrit bereikt u het perceel met royale parkeergelegenheid op eigen terrein.

De totale grondoppervlakte bedraagt ca. 3.780 m².

Kortom: deze locatie biedt u de mogelijkheid om o.a. royaal te wonen en werken te combineren (bijv. hovenier, technische dienst, dierenopvang, etc.), het houden van paarden en/of hobbyvee, hobbyruimte bij huis, etc.





Nieuwerbrug aan den Rijn
Woonplaats



192 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



7
Aantal kamers



1917
Bouwjaar



ca. 3.780 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

De woning is gelegen nabij de Oude Rijn tussen Woerden en Bodegraven, even buiten het landelijke dorp Nieuwerbrug aan den Rijn. Hier treft u o.m. een buurtsupermarkt, diverse restaurants, een basisschool, snackbar en een goede busverbinding naar o.m. Bodegraven en Woerden. Bodegraven kent onder meer een goede winkelstand (het centrum van Bodegraven ligt op ongeveer 5 km. afstand) en openbaar vervoer voorzieningen inclusief een NS-station alsmede basisscholen.

Maar ook Woerden is goed bereikbaar (het centrum bevindt zich op ca. 6 km. afstand). Hier treft u een zeer hoog voorzieningenniveau, bijvoorbeeld een zeer goede winkelstand, voortgezet onderwijs en ook een NS-station.

Daarnaast vindt u in de nabije omgeving een keur aan recreatiemogelijkheden waaronder diverse watersport- en kampeervoorzieningen, prachtige fietsroutes etc.

En door de gunstige ligging t.o.v. Rijksweg A12 zijn steden zoals Utrecht, Rotterdam en Den Haag met ca. 30 minuten bereikbaar.



ALGEMEEN

De boerderij is gebouwd in 1917 van stenen muren met een pannen kap, begane grondvloer gedeeltelijk beton en gedeeltelijk hout, verdiepingvloer hout. De houten kozijnen zijn grotendeels v.v. enkele beglazing, de kozijnen in de bijkeuken aan de achterzijde en de openslaande deuren zijn v.v. dubbele beglazing. Het dak is in 2023 geheel geïsoleerd en vernieuwd.

Het betreft een riante boerderij met mooie sfeerelementen zoals o.a. een prachtig weelderig overstek, siermetselwerk, buitenluiken, originele kelder, schuiframen met glas-in-lood bovenlichten, etc.

Een groot deel van de ruimtes zijn voorzien van nieuw stucwerk en een verzorgde, lichte afwerking, waardoor de vertrekken een moderne en uitnodigende sfeer ademen.

De boerderij heeft een totale inhoud van ca. 1.425 m³, waarvan het woongedeelte 761 m³ betreft en een woonoppervlakte van ca. 191 m².





Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, woonkamer met houtkachel, opkamer (slaapkamer), woonkeuken met modern keukenblok (bouwjaar 2022) en openslaande deuren naar het buitenterras, 'droge' kelder (ca. 5 x 5 meter, stahoogte), zijkamer, badkamer met douche en wastafel, toilet, geheel betegelde bijkeuken voorzien van wasmachine aansluiting en CV-installatie (bouwjaar 2019) voor de verwarming van de woning.





Verdieping: Overloop; hoofdslaapkamer met deur naar het balkon, 2 slaapkamers aan de voorzijde; ruimte voor het maken van een 2e badkamer.

Achterhuis

Afmeting ca. 16 x 10 meter, gebouwd van halfsteens muur met pannen dak, voorzien van houten zolder. Het achterhuis wordt gebruikt als opslag / ontvangstruimte.

Een bijzonder element van dit object is de ruimte in het achterste gedeelte van het achterhuis, waar zich een sfeervolle verblijfsruimte met bar en zitgedeelte bevindt. Deze gezellige plek leent zich perfect voor werk- / familiebijeenkomsten, hobby's of het ontvangen van gasten en geeft de woning een uniek en charmant karakter.

Veel schuren met een oppervlakte van ca. 590 m²



Bijgebouwen:

De totale oppervlakte van de schuren bedraagt ca. 590 m², dit is inclusief het achterhuis van de boerderij van ca. 160 m².

Kippenstal, afmeting ca. 12 x 12 meter, gebouwd van steen met abc-golfplaten dak, voorzien van vlakke betonvloer.

Loods, afmeting ca. 12,5 x 8 meter, gebouwd van damwand, geïsoleerd met dupanel platen, voorzien van vlakke betonvloer. 2/3 deel is voorzien van een verdiepingsvloer, 1/3 deel niet. Verhuurd in 3 units.

Hooiberg, ca. 72 m², muurplaathoogte ca. 4 meter. De hooiberg is gebouwd van damwand profiel platen wand met zinken platen kap, voorzien van vlakke betonvloer en openslaande deuren, verhuurd in 2 delen.

Schuur, afmeting ca. 18,5 x 5,5, meter, gebouwd van steens muur met pannen dak, voorzien van betonvloer, betreft een historische schuur. De voorzijde is in gebruik als autogarage, voormalig tanklokaal en klein dierenverblijf.

Grassilo, diameter 5 meter (ca. 20 m²), gebouwd van beton.

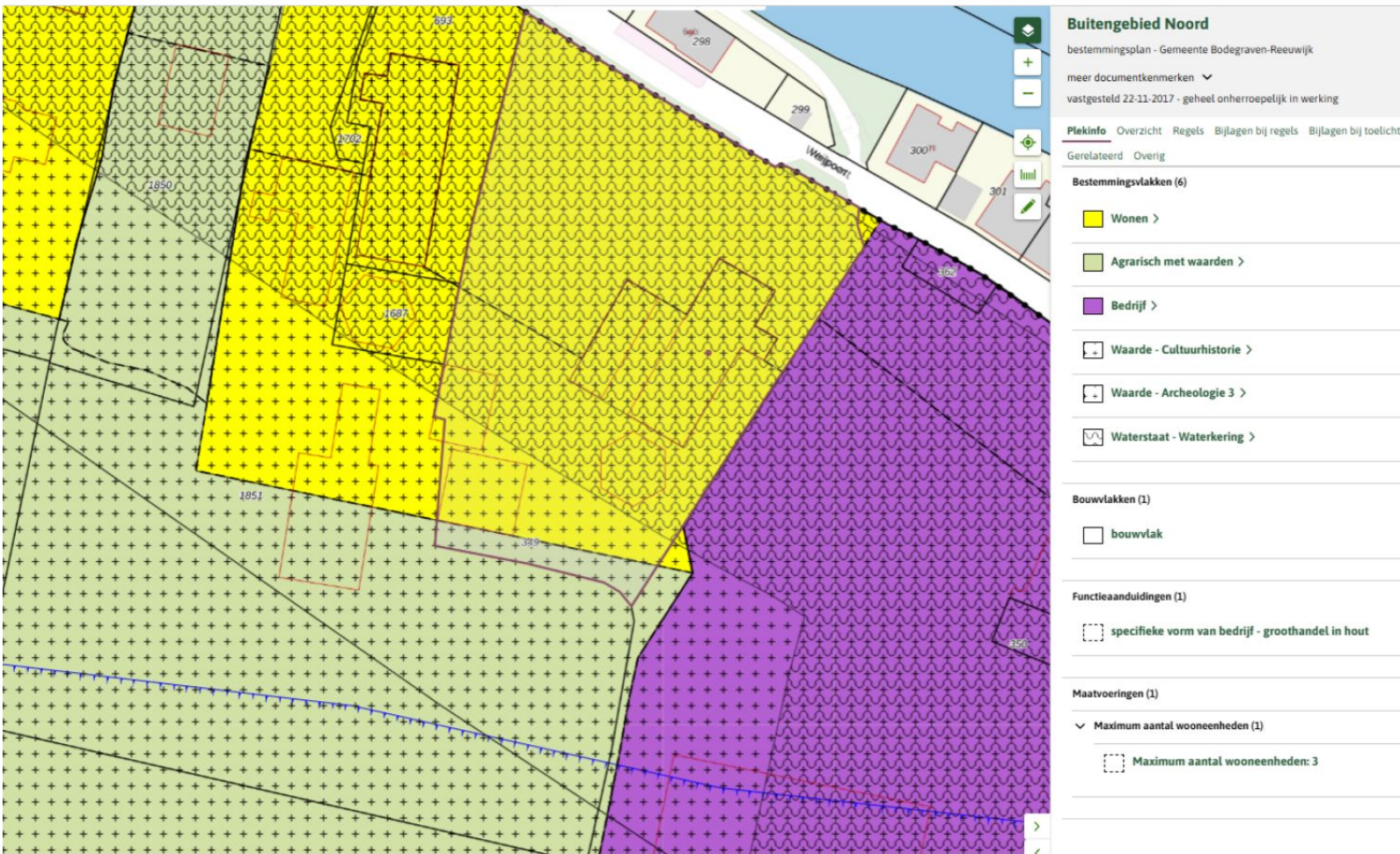
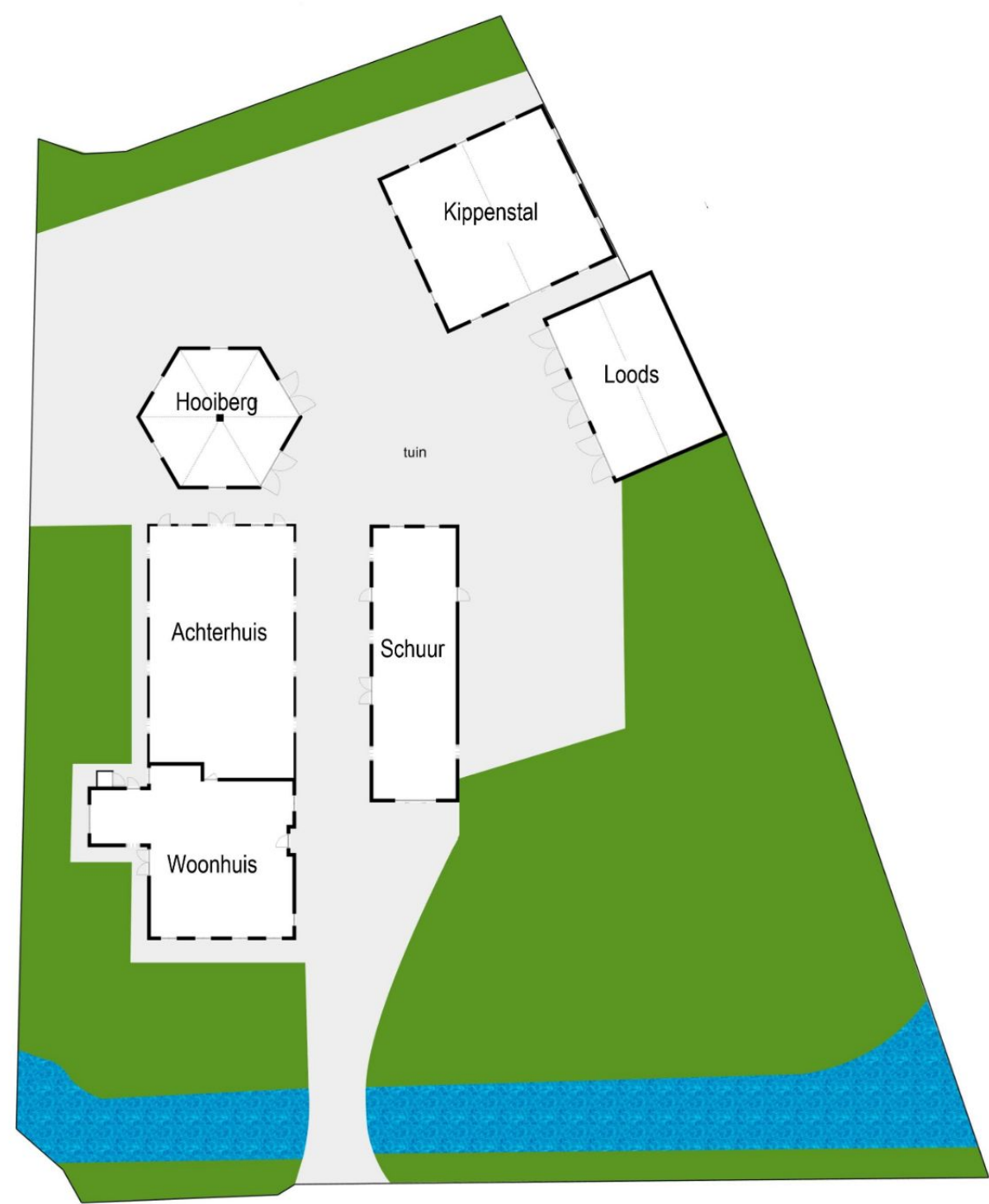
Mest /zand / grind /grond opslag, ca. 70 m², sterke betonwanden.

Verhard erf, beton, afmeting ca. 21 x 12 meter (ca. 252 m²).

De schuren worden deels verhuurd, koper heeft de keuze om ze met of zonder huurders over te nemen.



Erfperceel



Bestemming

Het object is gelegen binnen de “verkeers” bebouwde kom van Nieuwerbrug aan den Rijn in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in het bestemmingsplan Buitengebied Noord.

De bestemming ter plaatse is wonen.

De dubbelbestemming is waterstaat - waterkering en waarde archeologie 3, achterste stukje van perceel heeft bestemming agrarische met waarde.

Bron: Omgevingsloket - regels op de kaart

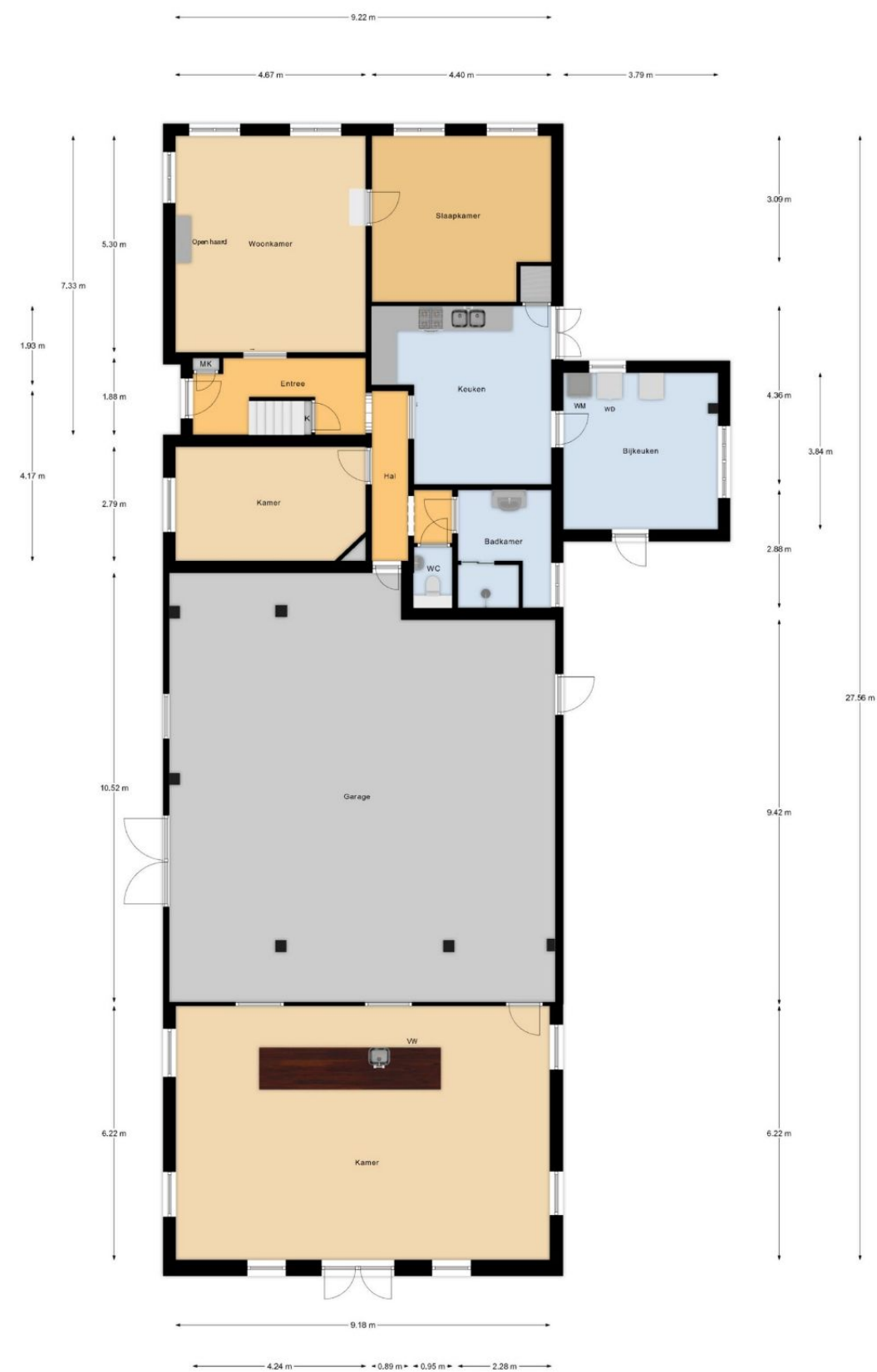
Deze locatie biedt de mogelijkheid om o.a. royaal te wonen en werken te combineren.



Voor en opzij van de boerderij treft u een gezellige landelijke tuin met gazon en een heerlijk zithoekje met veel privacy. Aan de andere zijde van de boerderij is een boomgaardje met diverse fruitopstanden.

Via een inrit bereikt u het perceel met royale parkeergelegenheid op eigen terrein.

Plattegrond begane grond



Begane Grond



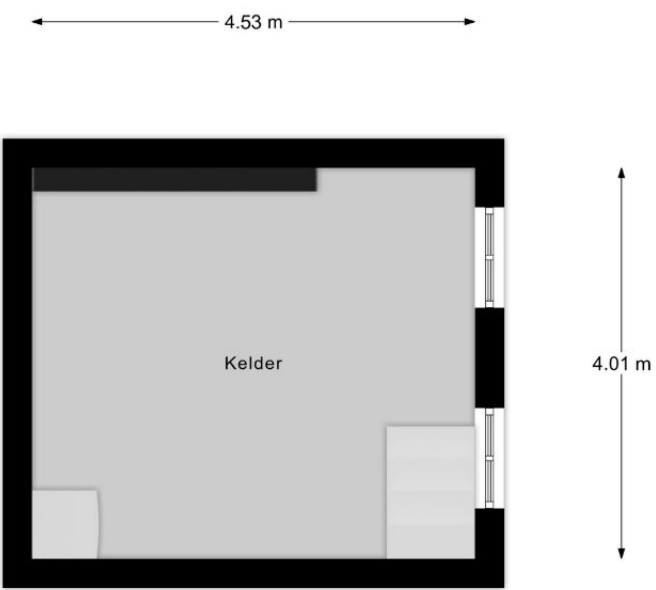
Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

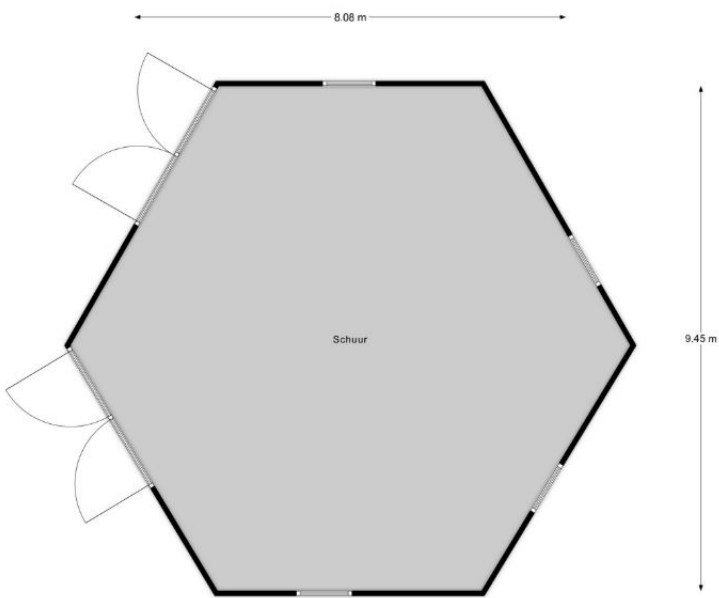


Plattegrond Kelder



Kelder

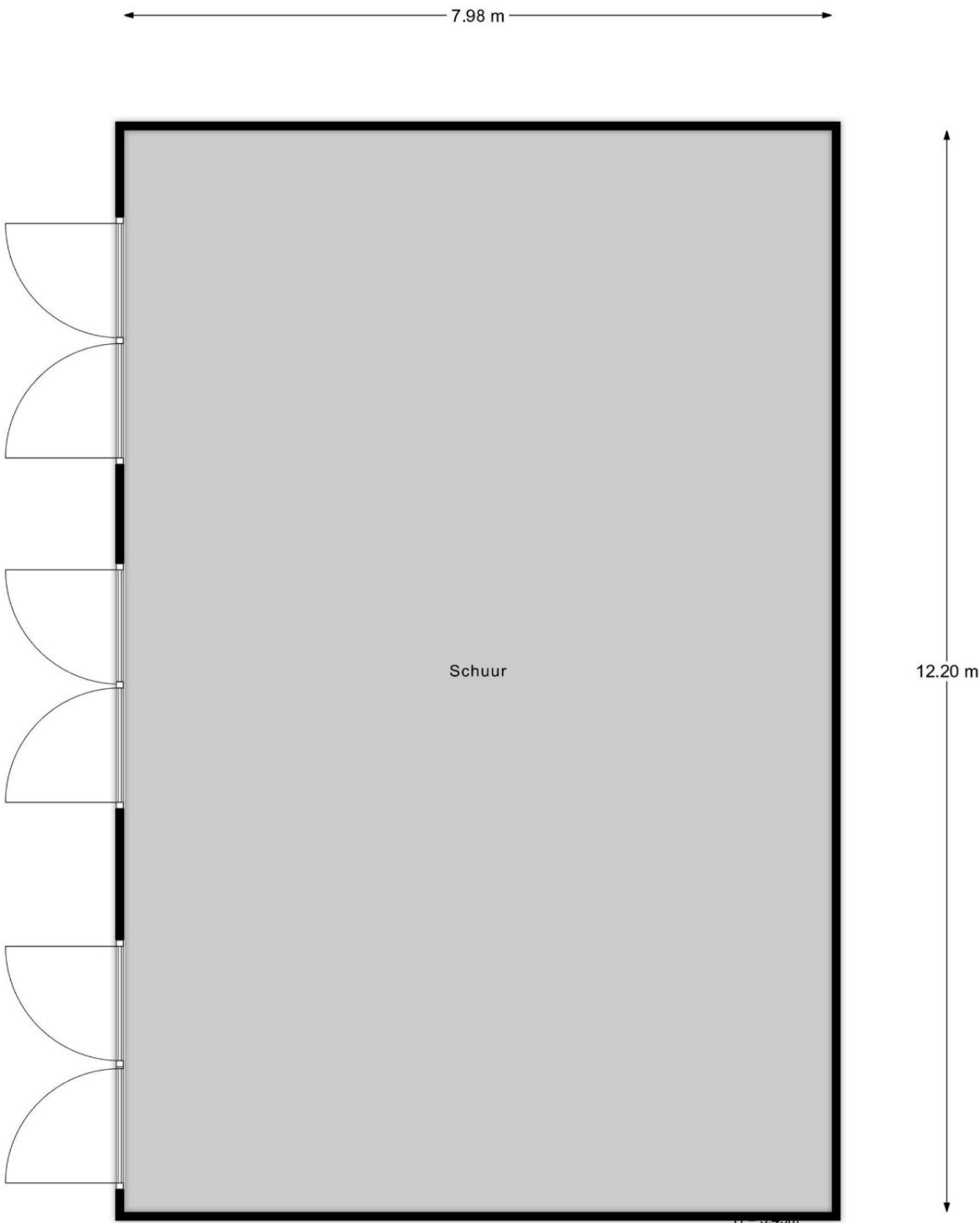
Plattegrond Hooiberg



Schoor 1



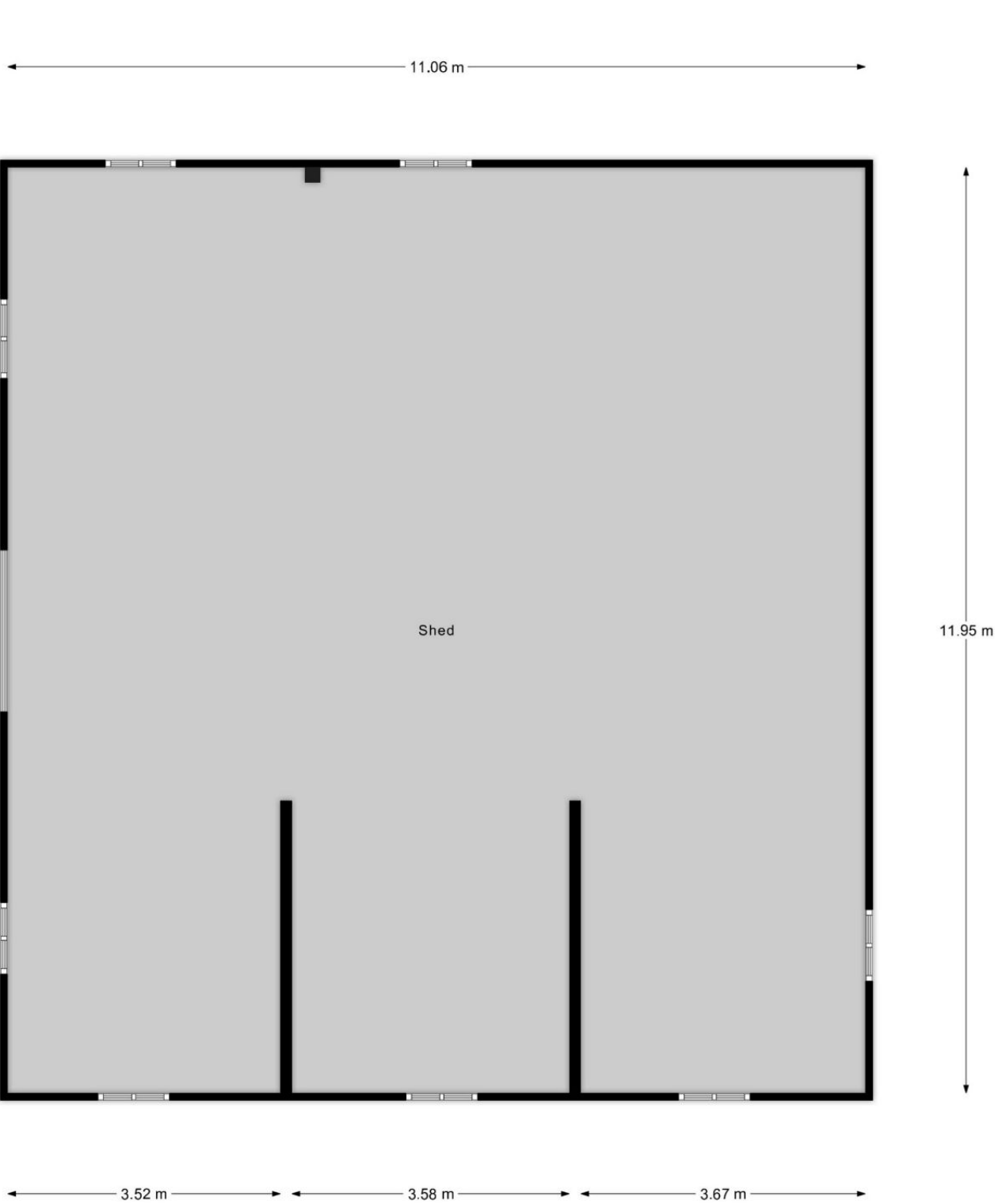
Plattegrond Loods



Schoor 2



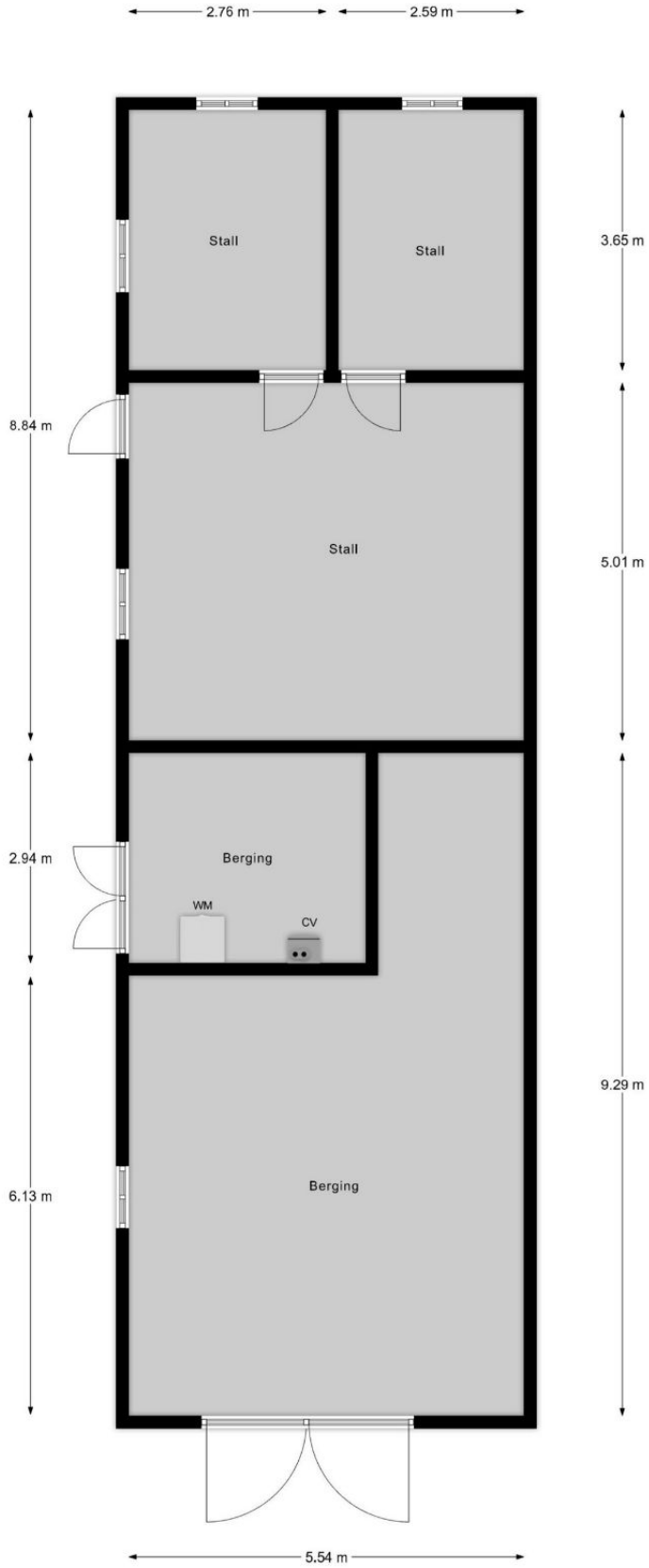
Plattegrond Kippenstal



Shed 1



Plattegrond Schuur



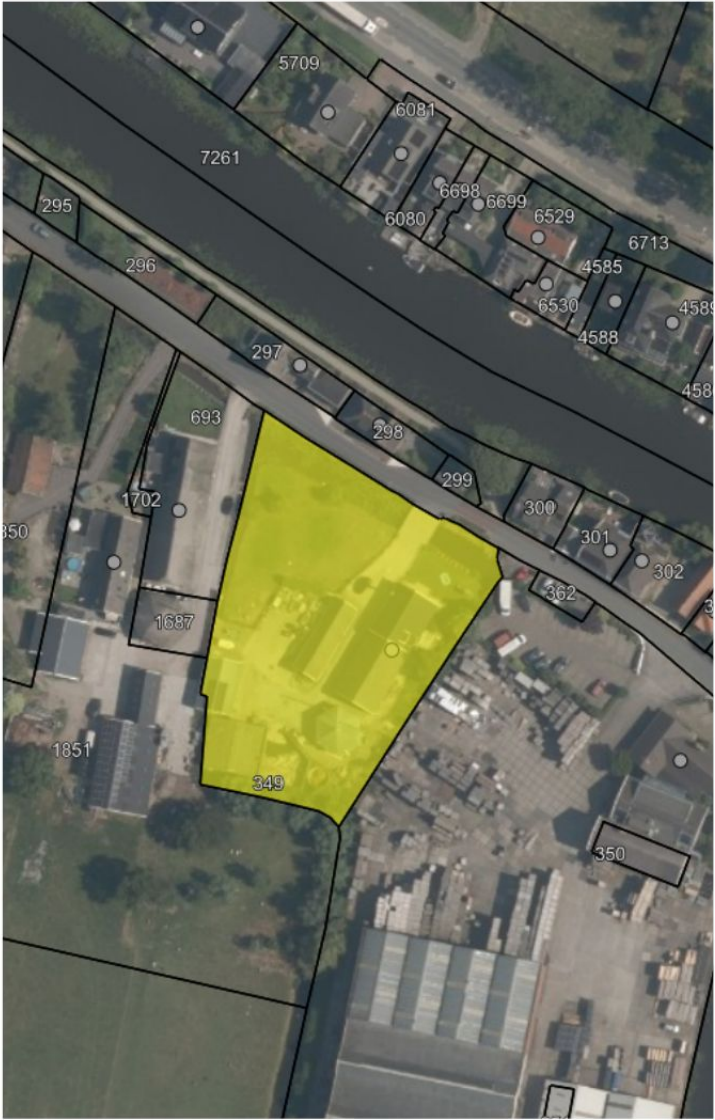
Shed 2



Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
5. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
6. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
7. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaats-gevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud).

- Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouder-domsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-watervontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
 10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
 11. Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koop-overeenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Bodegraven

Huisnr. 70

Perceelnr. 349

Sectie H

Nutsvoorzieningen:

Het perceel is aangesloten op water, elektra (230 en 380 Volt), aardgas, gemeentelijke riolering en telefoon.

Voor nadere informatie en/of vragen
kunt u contact opnemen met:

Albert de Koning
Telefoon: 0653 221 088
E-mail: a.dekoning@koningp.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

